Watertoren Zandvoort CV (WZCV) en de Watertoren

Overleg raadsleden gemeente Zandvoort

April 2012

Tijdlijn WZCV en Watertoren

• 1985	Watertoren wordt verkocht aan Waterleidingbedrijf Zuid Kennemerlsand
• 1991	Rechtsvoorganger WZCV huurder van de Watertoren
• 1997	Gemeente koopt Watertoren weer terug
• 1999	Watertoren op gemeentelijke monumentenlijst
• 2000	Rechtsvoorganger WZCV verwerft Villa Maris (Marisstraat 1)
• 2002	Rechter doet uitspraak inzake achterstallig onderhoud Watertoren. Gemeente wordt veroordeeld tot onderhoud ter grootte van € 1 mio. WZCV en gemeente besluiten vonnis op te schorten om te overleggen over toekomst Watertoren.
• 2006	WZCV verwerft Watertoren (Thorbeckestraat 27) van de gemeente voor symbolisch bedrag van € 25.000. Taxatie verhuurde staat: € 145.000 met onderhoudsvonnis van gemeente van € 1.000.000 = - € 855.000. Partijen leggen in overeenkomst vast om tot herontwikkeling van Watertoren over te gaan waarbij ontstane grondwaarde 50/50% wordt verdeeld. Bouwverordening geeft ruimte voor 5.200 m² volume
• 5-2007	Bestemmingsplan Middenboulevard vastgesteld. Amendement: ontwerp voor een nieuwe toren met grotere footprint. WZCV tevreden met bestemmingsplan.

Tijdlijn WZCV en Watertoren

- 2e helft 2007 — Gemeente en WZCV bereiden ontwerpprijsvraag voor ten behoeve van Watertorenplein e.o.
- 1-2008 — Provincie Noord-Holland vernietigt bestemmingsplan op gronden die niet Watertoren betreffen
- Vanaf 2008 — Er onstaat meer draagvlak in de raad om de Watertoren te behouden. Tijdens raadsvergadering benadrukt wethouder Bierman dat deze emotie geld gaat kosten en er derhalve budgetten moeten worden gereserveerd voor dit behoud
- 6-2008 — Gemeente verzoekt WZCV om in gesprek te gaan met mevrouw Vleut cs. die een initiatief heeft voor locatie Watertoren: nieuwbouw naar model vooroorlogse Watertoren
- 2e helft 2008 — Gemeente organiseert in ieder geval 4 bijeenkomsten voor Kern- en overleggroep Watertorenplein t.b.v. participatie nieuwe bestemmingsplan. WZCV wordt niet uitgenodigd! Aanwezigen discussiëren over bebouwing rondom Watertoren zonder aanwezigheid eigenaar terwijl bestemmingsplan 2007 niet is vernietigd vanwege Watertoren. Omwonende reikt argumenten aan die feitelijk niet kloppen: ‘Watertoren kan niet gesloopt worden i.v.m. asbest’.

Tijdlijn WZCV en Watertoren

- Winter 2008 Vleut cs. wil niet samenwerken met WZCV maar locatie verwerven. WZCV sluit na overleg met gemeente koopovereenkomst met Vleut cs. en biedt de Watertoren en Villa Maris aan gemeente aan in kader WVG.
- 2-2009 Gemeente maakt geen gebruik van recht WVG. WZCV is 3 jaar vrij om te verkopen.
- Voorjaar 2009 Vleut cs. ziet af van koop Watertoren
- 4-2009 WZCV wordt verrast door ontwerp-bestemmingsplan. Bebouwingsvolume is 50% minder dan bouwverordening en bestemmingsplan 2007. WZCV maakt gebruik van alle inspraakmogelijkheden om haar positie voor het voetlicht te brengen
- 9-2009 WZCV gaat langs bij alle raadsfracties om haar positie toe te lichten vooruitlopend op vaststellen nieuwe bestemmingsplan
- 29-9-2009 Gemeenteraad stelt nieuwe bestemmingsplan vast. Amendement inzake Watertoren wordt verworpen ondanks steun van amendement door wethouder Bierman tijdens schorsing. Bij heropening raadsvergadering geeft wethouder Bierman negatief advies voor amendement (op onjuiste gronden)

Tijdlijn WZCV en Watertoren

•	9-12-2009	Overleg WZCV met gemeente Zandvoort (wethouder Bierman, Rob van Menen, Joke Lenten). Afgesproken wordt om raad goedkeuring te vragen voor integrale ontwikkeling Watertorenplein inclusief Watertoren waarbij boekwaarde Watertoren wordt ingebracht in grondexploitatie (geen zichtbare vervolgacties van gemeente)
•	18-12-2009	WZCV tekent beroep aan tegen bestemmingsplan bij Raad van State
•	Zomer 2011	WZCV wordt door gemeente uitgenodigd om presentatie aan te horen in kader van Nationaal Programma Herbestemming. Projectgroep toont 3 varianten herbestemming Watertoren
•	5-9-2011	Hoorzitting Raad van State
•	7-12-2011	Uitspraak Raad van State
•	12-2011	Watertoren en Villa Maris in verkoop
•	3-2012	WZCV concludeert dat herbestemming kwantitatief en kwalitatief onhaalbaar is

Haalbaarheid herbestemming

- 3 scenario's voor herbestemming opgesteld
- NPH: berekening Nationaal Programma Herbestemming
- WZCV: berekening Watertoren Zandvoort CV
- Conclusies:
  - Alle herbestemmingsscenario's zijn niet haalbaar
  - De kwaliteit van de scenario's is niet marktconform
  - Herbestemming leidt visueel tot hetzelfde effect als een nieuwe toren binnen het bestemmingsplan

	NPH Wonen	**WZCV Wonen**	**NPH Hotel**	**WZCV Hotel**	**NPH Cultuur**	**WZCV Cultuur**
Verwerving	0	2.100.000	0	2.100.000	0	2.100.000
Investering	5.190.600	5.190.600	4.578.198	4.578.198	3.500.759	3.500.759
Opbrengsten	7.667.647	5.604.622	5.010.000	3.270.000	6.182.807	4.143.227
Resultaat	2.477.047	-2.366.596	431.802	-3.408.198	2.682.048	-1.547.532
Rendement	**47,72%**	**-32,46%**	**9,43%**	**-51,03%**	**76,61%**	**-26,02**

Waar staan we nu?

- WZCV en gemeente zitten in impasse
  - WZCV gaat niet investeren in herbestemming
  - Watertoren heeft geen functionele waarde voor Zandvoort
  - Bestemmingsplan dat geen rekening houdt met gerechtvaardigde belangen van partijen
- WZCV heeft zich in alle jaren constructief opgesteld richting gemeente

- Binnenkort bezoek aan de Watertoren?

Oplossingen?

- Monumentenstatus opheffen
- Gemeente neemt positie WZCV over
- Gemeente compenseert WZCV met andere locatie in Zandvoort en ruilt positie
- …

- Liever geen juridisch conflict